

wpisywanie - 19.06.09

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Zielonej Górze ul. Chopina 21 A, tel./fax (068) 3272993

Zielona Góra 17.06.2009 r.

ZR/58/VI/09

~~Rada Nadzorcza,~~
~~Zarząd~~
Spółdzielni Mieszkaniowej
„USTRONIE”
we Wrocławiu

LIST POLUSTRACYJNY

W nawiązaniu do lustracji ustawowej przeprowadzonej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” we Wrocławiu zwanej dalej „Spółdzielnią”, w okresie od 15.04.2009 r. do 03.06.2009 r. przez lustratorów Marię Kujawa (uprawnienia lustracyjne nr 5016/03) i Grażynę Falczyńską (uprawnienia lustracyjne nr 5011/03), obejmującej okres działalności Spółdzielni od 01.01.2005 r. do 31.12.2008 r., Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przedstawia wnioski i wyniki lustracji oparte na stwierdzonych faktach wynikających z dokonanych oględzin budynków, wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni oraz przedłożonych dokumentów, a w szczególności :

- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych,
- akt osobowych pracowników,
- akt członkowskich,
- dokumentacji rejestrowej Spółdzielni,
- dokumentacji organów Spółdzielni,
- umów z dostawcami i odbiorcami,
- dokumentacji z realizacji inwestycji mieszkaniowej,
- ksiąg rachunkowych i dokumentacji księgowej.

Lustracja przeprowadzona została w zakresie :

- spraw organizacyjnych Spółdzielni,
- działalności organów samorządowych,
- stanu prawnego gruntów,
- spraw członkowskich i lokalowych,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarki remontowej,
- gospodarki finansowej,
- realizacji wymogów wynikających z ustawy o spółdzielniach

- mieszkaniowych,
- sprawdzenia wykonania wniosków z ostatniej pełnej lustracji,
- sprawdzenia wykonania wniosków z lustracji tematycznej w zakresie procesu inwestycyjnego.

Działalność Spółdzielni normuje Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26.06.2002 roku i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13.09.2002 roku. Zmiana w zapisach Statutu nastąpiła w wyniku Uchwały nr 1/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 28.11.2007 roku. Na dzień rozpoczęcia lustracji obowiązywał Statut zawierający zasadne ustalenia – rozstrzygnięcia według stanu prawnego na dzień 31.07.2007 roku, w tym regulacje wprowadzone ustawą z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia posiada szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających z postanowień Statutu. Z ustaleń lustracji wynika, że istniejące unormowania wewnętrzne w całości są zgodne z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni. Zmian doprecyzowujących wymaga Regulamin Zarządu w zakresie podziału czynności między Członkami Zarządu i określenia zakresu uchwalanych regulaminów i instrukcji. Stwierdzono brak niezbędnego regulaminu, koniecznego do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni w zakresie rozliczeń kosztów GZM. Począwszy od 01.01.2009 roku w Spółdzielni funkcjonuje struktura podziału kosztów na poszczególne nieruchomości. Stwierdzono brak istotnego regulaminu dotyczącego rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych. W Statucie w § 137 jest mowa w bardzo ograniczonym zakresie o sposobie rozliczania tych wkładów, dlatego jest wskazane uchwalenie regulaminu doprecyzowującego te zagadnienia.

Dokumentowanie pracy organów statutowych prowadzone jest starannie, dokumentacja jest kompletna i właściwie archiwizowana. Jednakże sposób protokołowania posiedzeń Zarządu jest niezgodny z § 6 ust. 2 Regulaminu Zarządu, który mówi, że protokoły winny być zapisywane w specjalnej księdze protokołów.

Posiedzenia Rady Nadzorczej nie były zwoływane zgodnie z zachowaniem procedur określonych § 60 Statutu, czyli w formie pisemnej.

W Spółdzielni nie spełniono wymogów § 58 ust. 7 Statutu w zakresie sporządzenia i uchwalania struktury organizacyjnej określającej stan zatrudnienia. Wielkość obsady etatowej nie zapewnia prawidłowej realizacji zadań statutowych. Brak osoby zatrudnionej na stanowisku Głównego Księgowego stwarza problemy z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych i sporządzania sprawozdania

finansowego. Nie wnosi się uwag w zakresie prowadzenia akt osobowych pracowników, zawierają one wszystkie niezbędne dokumenty.

Majątek Spółdzielni jest należycie ubezpieczony i zabezpieczony. Sprawowany nadzór, kontrola wydatków i przestrzegania gospodarności w tym zakresie uwag nie nasuwają.

W działaniach członkowsko – lokalowych od roku 2008 z braku realizacji inwestycji panuje zastój, zmiany następują wyłącznie w obrębie już istniejących lokali. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków spełniający wymogi art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. W aktach członkowskich stwierdzono brak dokumentów dotyczących poinformowania składającego deklarację członkowską o podjęciu uchwały w zakresie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni i nadaniu mu numeru członkowskiego.

Zapisy Statutu dopuszczają różne formy tytułów prawnych dla lokali mieszkalnych, usługowych i garaży, w tym najem. Przetargi na najem jedyne go lokalu użytkowego nie odbywają się na zasadach określonych w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych oraz najmu lokali użytkowych ze względów opisanych szczegółowo w punkcie 6.2 protokołu. Starannie i właściwie prowadzony jest rejestr lokali dla których założono księgi wieczyste.

Komisyjny przegląd selektywnie wybranych budynków wraz z otoczeniem, w zakresie stanu estetyczno – porządkowego wskazuje na bardzo dużą dbałość w utrzymaniu zasobów. Spółdzielnia przeprowadza tzw. doroczne przeglądy budynków na podstawie których ustalane są potrzeby remontowe wraz z określeniem stopnia pilności ich zaspakajania. Remonty przeprowadzane są przez obcych wykonawców z którymi podpisywane są umowy. Naprawy domofonów, kotłowni gazowej, instalacji telewizyjnej, itp. dokonywane są na podstawie umów o stały nadzór i konserwację. Bieżące naprawy i konserwacje w pozostałym zakresie wykonywane są przez firmę Usługi Zagospodarowania Terenów Zieleni i konserwacje.

Spółdzielnia posiada płynność finansową, wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw i usług, podatków oraz wobec ZUS regulowane były na bieżąco. Zapłacone odsetki od zobowiązań wobec budżetu wynikają ze złożonych korekt. Średnia zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych w badanym okresie wynosiła 3,50 %, a lokali użytkowych 3,70 %. Zaznaczyć należy, że w przypadku lokali mieszkalnych na wykazane zadłużenie znaczny wpływ mają przesunięcia płatności na następny miesiąc. Pomimo, że na wezwaniach do zapłaty wysyłanych do dłużników widnieje informacja o możliwości uzyskania pomocy socjalnej w zakresie dofinansowania przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej opłat eksploatacyjnych, w lustrowanym okresie nikt z mieszkańców o taką pomoc nie występował. Spółdzielnia nie spełnia wymogów art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w

zakresie tworzenia w ciężar kosztów GZM odpisów na fundusz remontowy. Dokumenty księgowe nie spełniają wymogów art. 21 ustawy o rachunkowości w zakresie dekretacji. Sprawozdania finansowe sporządzono stosownie do postanowień art.art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości i spełniają wymogi formalne wynikające z ustawy. Wolne środki finansowe są inwestowane na lokatach terminowych, co pozwala uzyskać znaczne kwoty przeznaczane na zasilenie funduszu remontowego bądź stawki opłaty eksploatacyjnej. W badanym okresie Spółdzielnia uzyskała z tego tytułu środki finansowe w łącznej kwocie 791.522,92 zł.

Spółdzielnia nie spełniała wymogów art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie powiadamiania Krajowej Rady Spółdzielczej o zwoływaniu Walnego Zgromadzenia Członków.

Wnioski (zalecenia) polustracyjne:

1. Uchwalić „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.
2. Uchwalić „Regulamin rozliczania wkładów budowlanych”.
3. Uchwalić „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego” z uwzględnieniem art. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Znowelizować „Regulamin Zarządu” w zakresie podziału czynności między Członkami Zarządu oraz określić zakres uchwalanych regulaminów i instrukcji.
5. Powiadamiać pisemnie nowych członków Spółdzielni o podjętej uchwale w zakresie przyjęcia ich w poczet członków i nadanym numerze członkowskim.
6. Sporządzić strukturę organizacyjną odzwierciedlającą aktualny stan podporządkowania i zatrudnienia.
7. Zwoływać posiedzenia Rady Nadzorczej z zachowaniem wymogów § 60 Statutu.
8. Zaprowadzić dziennik podawczy dla kontrahentów zewnętrznych.
9. Powiadamiać zgodnie z wymogami art. 40 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze o zwoływaniu Walnych Zgromadzeń Krajową Radę Spółdzielczą.
10. Przestrzegać ustawy o rachunkowości w zakresie wymogów określonych w art. 21.

Postępowanie organów Spółdzielni w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków lustracji :

1. Rada Nadzorcza na posiedzeniu przyjmuje wnioski i wyniki lustracji przedstawione w liście polustracyjnym.
2. Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia umieszcza punkt dotyczący rozpatrywania wniosków i wyników z lustracji. Wnioski i wyniki z lustracji na Walnym

Zgromadzeniu przedstawia Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 46 § 1 pkt. 7 i art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego.

3. Walne Zgromadzenie rozpatruje i podejmuje stosowną uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków i zaleceń oraz w sprawie przyjęcia wyników lustracji, zgodnie z art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego.
4. Na podstawie art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Zarząd również zobowiązany jest do corocznego przedstawiania Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

List polustracyjny zawiera 5 ponumerowanych i zaparafowanych stron.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
65-032 Zielona Góra, Chopina 21A
tel. 327-29-93, ident. 970365153

RZRSM

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Zbigniew Goździk